संख्या–1152/V-2/2019–105(आ0)/2013 टी0सी0

प्रेषक,

सुनीलश्री पांथरी,
अपर सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

1– मुख्य प्रशासक,
उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण,
देहरादून।

2– उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तराखण्ड।

3– मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग
देहरादून।

आवास अनुभाग–2

देहरादून, दिनांक 27 अगस्त, 2019

विषयः एकल आवास, व्यवसायिक भवनों, आवासीय भू–उपयोग में व्यवसायिक दुकान तथा आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम/क्लीनिक/ओ0पी0डी0/पैथोलोजी लैब/डाईग्नोस्टिक सेन्टर/चाइल्ड केयर/नर्सरी स्कूल कैच एवं प्ले ग्रुप को एक बार समाधान योजना के तहत शमन/विनियमितिकरण किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या–41/V-2/2017–105(आ0)/2013 टी0सी0, दिनांक 15 जनवरी, 2019 को अवक्रमित करते हुए मूल अधिनियम उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973, यथासंशोधित उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 2013 की धारा 57 के प्राविधानान्तर्गत एकल समाधान योजना (One time settlement) के अन्तर्गत शमन योजना लागू करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि निम्नलिखित निर्देशानुसार तत्काल प्रभाव से शमन की कार्यवाही सुनिश्चित किए जाने की श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं –

1– एकल आवासीय एवं व्यवसायिक

क्र	मानक	एकल आवासीय	व्यवसायिक
1	पृष्ठ सेटबैक	40 प्रतिशत निर्माण 10 मी0 तक की ऊंचाई तक अनुमन्य होगा अर्थात् अतिरिक्त 03 मी0 ऊंचाई अनुमन्य होगी। 150 वर्गमीटर *तक के भूखण्ड में पृष्ठ सेटबैक 100 प्रतिशत शमनीय होगा।*	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत।
2	पार्श्व सेटबैक	सेटबैक 1.20 मी0 कम होने पर शमन किया जायेगा।	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत अनुमन्य।
3	फ्रंट सेटबैक	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत जो की पट्टीनुमा रूप में निर्माण किया गया हो, अनुमन्य होगा।	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत, जो कि पट्टीनुमा रूप में निर्माण किया गया हो, शमन किया जाना अनुमन्य होगा।
4	ग्राउण्ड कवरेज *(भू–आच्छादन)*	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत अनुमन्य	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत

			अनुमन्य।
5	एफ0ए0आर0	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 05 प्रतिशत। *Enclosed Staircase F.A.R में सम्मिलित नही होगी।*	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 05 प्रतिशत अनुमन्य।

** फ्रन्ट सेटबैक में यदि सीढ़ी बनी है तो शमनीय होगी। साथ ही उपरोक्त 10 प्रतिशत शमनीय भाग के उपरान्त मात्र दीवार अशमनीय सीमा में शेष रहती है तो दीवार शमनीय होगी।*

(1) पार्किंग के प्रावधानों में भवन उपविधि के मानकों के सापेक्ष 50 प्रतिशत पार्किंग अनुमन्य कराना आवश्यक होगा तथा 50 प्रतिशत पार्किंग के एवज में आवेदक द्वारा सम्बन्धित प्राधिकरणों को शुल्क/दण्ड के रूप में धनराशि देय होगी। उक्त धनराशि वर्तमान सर्किल दरों के अनुरूप रहेगी। पर्वतीय क्षेत्र में भूखण्ड तक वाहनीय मार्ग उपलब्ध न होने पर पार्किंग की एवज में पार्किंग शुल्क देय होगा।
(2) यथा आवश्यक अग्नि शमन व स्ट्रक्चरल सेफ्टी के मानकानुसार अनापत्ति ली जानी आवश्यक होगी।

2—आवासीय/व्यवसायिक भू—उपयोग में व्यवसायिक दुकान/कार्यालय

क्र0	मानक		शासनादेश संख्या—41, दिनांक 15 जनवरी, 2019 के प्राविधान	संशोधित प्राविधान
1	न्यूनतम पहुंच मार्ग		6.0 मीटर	6.0 मीटर
2	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल 125 वर्गमी0		15 वर्ग मी0 तथा अधिकतम 200.00 वर्ग मीटर	15 वर्ग मी0 तथा अधिकतम 200.00 वर्ग मीटर
3	सैटबैक	पृष्ठ सेटबैक	भवन उपविधि 2015 के अध्याय 5.2 में वर्णित प्राविधानानुसार (पूर्व स्वीकृत मानचित्र के अनुसार) एवं फ्रंट सेटबैक को छोड़कर अन्य सेटबैको में अनुमन्य से 10 प्रतिशत से अधिक तक	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत। तथा 400 वर्ग मी0 तक के भूखण्डों में पृष्ठ सेटबैक 100 प्रतिशत शमनीय
		पार्श्व सेटबैक	—तदैव—	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत अनुमन्य।
		फ्रंट सेटबैक	—तदैव—	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत, जो कि पट्टीनुमा रूप में निर्माण किया गया हो, शमन किया जाना अनुमन्य होगा।
4	भू—आच्छादन		10 प्रतिशत तक शमनित किया जाना अनुमन्य	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत अनुमन्य।
5	एफ0ए0आर0		एफ0ए0आर 10 प्रतिशत तक शमनित किया जाना अनुमन्य	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 05 प्रतिशत अनुमन्य।
6	पार्किंग		——	(1) 50.0 वर्ग मी0 तक के

			भूखण्ड क्षेत्रफल पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी। (2) 50.0 वर्गमी0 तक से अधिक के भूखण्ड क्षेत्रफल पर पार्किंग नियमानुसार प्रचलित भवन उपविधियों के मानकों के सापेक्ष 50 प्रतिशत पार्किंग अनुमन्य कराना आवश्यक होगा तथा 50 प्रतिशत के एवज में सम्बन्धित प्राधिकरण को शुल्क/दण्ड के रूप में निर्धारित धनराशि देय होगी ।

** फ्रन्ट सेटबैक में यदि सीढ़ी बनी है तो शमनीय होगी। साथ ही उपरोक्त 10 प्रतिशत शमनीय भाग के उपरान्त मात्र दीवार अशमनीय सीमा में शेष रहती है तो दीवार शमनीय होगी।*

(1) ऐसे प्रस्ताव स्वीकृत आवासीय ले-आउट अन्तर्गत निर्माणों में अनुमन्य होंगे।

(2) ऐसे निर्माण केवल भूतल पर अथवा एक ही तल में केवल एक दुकान के लिए अनुमन्य होंगे।

(3) निर्मित क्षेत्र में निर्मित क्षेत्रों हेतु निर्धारित मानक प्रभावी होगे।

(4) अनुमन्य उपयोग-खाद्य सामग्री के विकय की दुकान, डाक्टर, वकील, वास्तुविद चार्टड एकाउटेंट, तकनीकी सेवा परामर्शदाता/कार्यालय, क्लीनिक आदि के कवर्ड क्षेत्रफल (50-75 वर्ग मीटर), डाक्टर क्लीनिक में Minor operation theatre व अधिक 02 बेड्स की अनुमन्यता, डेयरी/बेकरी सामग्री तैयार किए जाने की गतिविधि तथा प्रिंटिग प्रेस।

(5) निषिद्ध उपयोग-वाहन मरम्मत की दुकान/सर्विस स्टेशन/वर्कशाप/स्पेयर पार्ट्स के विकय केन्द्र, आटा चक्की/मांस-मदिरा की दुकान/भवन निर्माण सामग्री विकय केन्द्र अथवा निकटवर्ती आवासीय स्वरूप पर प्रतिकूल प्रभाव डालते हो, अनुमन्य नहीं होंगे।

(6) अग्नि शमन विभाग व स्ट्रक्चरल सेफ्टी के मानकानुसार अनापत्ति ली जानी आवश्यक होगी।

3— आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम/क्लीनिक/ओ0पी0डी0/पैथालॉजीलैब/डाइग्नोस्टिक सेंटर/चाइल्ड केयर

कम0 सं0	नाम	मानक न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्रफल	मानक *न्यूनतम पहुंच मार्ग	मानक न्यूनतम पार्किंग	अन्य विवरण
1	क्लीनिक/ कलेक्शन सेंटर	50.00 वर्गमी0	6.0 मी0		—
2	लेबोरेट्री	100.00 वर्गमी0	7.5 मी0	100 वर्गमी0 तल क्षेत्रफल पर 01 ई0सी0एस0	—
3	लेबोरेट्री एवं डाइग्नोस्टिक	200.00 वर्गमी0	7.5 मी0	100 वर्गमी0 तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई0सी0एस0	
4	नर्सिंग होम/ चाइल्ड केयर	450.00 वर्गमी0	9.0 मी0	प्रत्येक 100 वर्गमी0 तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई0सी0एस0	20 बेड तक
5	(1) हॉस्पिटल	1000.00 वर्गमी0	9.0 मी0	प्रत्येक 100 वर्गमी0 तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई0सी0एस0	50 बेड तक

	(2) हॉस्पिटल	2000.00 वर्गमी0	12.0 मी0	प्रत्येक 100 वर्गमी0 तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई0सी0एस0	100 बेड तक
	(3) हॉस्पिटल	5000.00 वर्गमी0	15.0 मी0	प्रत्येक 100 वर्गमी0 तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई0सी0एस0	200 बेड तक

* यदि स्थल को दो पृथक–पृथक न्यूनतम 4.50 मी0 through मार्गो से पहुंच उपलब्ध होती है तो उन दोनों मार्गो के योग के 80 प्रतिशत को, पहुंच मार्ग मानक की प्रतिपूर्ति हेतु आंकलित किया जा सकता है।

(1) उपरोक्त बायलॉज दिनांक 01–12–2018 से पूर्व संचालित नर्सिंग होम/ क्लीनिक /ओ0पी0डी0/पैथालाजी लैब/डाइग्नोस्टिक सेंटर/चाइल्ड केयर के शमन के लिए लागू होंगे।

(2) भवन के सैट बैक–भवन उपविधि 2015 के अध्याय 5.2 में वर्णित प्राविधानों के अनुसार पूर्व स्वीकृत मानचित्र के सैटबैक अनुमन्य होंगे एवं यदि निर्माण बिना भवन मानचित्र स्वीकृति के निर्मित है तो भूखण्ड क्षेत्रफल के अनुसार आवासीय उपयोग के सैटबैक अनुमन्य होंगे।

(3) फ्रंट सैटबैक को छोड़ते हुए अन्य सैटबेकों में मानचित्र में स्वीकृत सैटबैक के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भाग तक अधिक शमनीय होगा।

(4) ऐसे प्रस्ताव स्वीकृत आवासीय ले–आउट अन्तर्गत अनुमन्य नहीं होंगे।

(5) 1000.00 वर्ग मीटर से अधिक भूखण्ड पर निर्मित अस्पतालों का शमन अन्य मानक पूर्ण होने पर अनुकूल भू–उपयोग के अन्तर्गत किया जायेगा।

(6) अग्नि शमन विभाग एवं प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड (PCB) की अनापत्ति एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी का *अनापत्ति/डिजाइन एंव गणना* आवश्यक होगी।

(7) किस वर्ष से नर्सिंग होम संचालित हैं, इसके लिए निम्न में किसी एक अभिलेखों के अनुसार निर्माण वर्ष की पुष्टि की जायेगी।
(क) आई0टी0आर। (ख) बिजली/पानी का कामर्शियल बिल। (ग) नगर निगम का एसेसमेंट। (घ) Clinical Establishment Act के अन्तर्गत रजिस्ट्रेशन।

(8) निर्धारित मानकों के अनुसार पार्किंग व्यवस्था होगी।

(9) स्थल पर पार्किंग व्यवस्था उपलब्ध न होने की दशा में 200.00 मीटर की परिधि के क्षेत्र में अतिरिक्त रूप से पार्किंग की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी, यदि उक्त व्यवस्था के अनुसार पार्किंग की व्यवस्था नहीं हो पा रही है, तो 50 प्रतिशत पार्किंग अनुमन्य कराया जाना आवश्यक होगा तथा 50 प्रतिशत पार्किंग के एवज में सम्बन्धित प्राधिकरण को शुल्क दण्ड के रूप में निर्धारित धनराशि देय होगी।

4– नर्सरी स्कूल, क्रेच एवं प्ले ग्रुप स्कूल

क्रसं0	मानक	प्राविधान
1	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल	300.00 वर्ग मीटर
2	न्यूनतम पहुंच मार्ग	7.50 मीटर
3	सेटबैक	भवन उपविधि 2015 के अध्याय 5.2 में वर्णित प्राविधानों के अनुसार अथवा पूर्व स्वीकृत मानचित्र के सैटबैक अनुमन्य होंगे।

		यदि निर्माण बिना भवन मानचित्र स्वीकृति के निर्मित हैं तो वर्तमान अनुमन्य भू–उपयोग के अनुसार व भूखण्ड क्षेत्रफल के अनुसार सैटबैक अनुमन्य होंगे।
4	भू–आच्छादन	50 प्रतिशत
5	पार्किंग	भवन उपविधि के अनुसार 50 प्रतिशत पार्किंग अनुमन्य करानी होगी तथा 50 प्रतिशत पार्किंग के एवज में सम्बन्धित प्राधिकरण को शुल्क/दण्ड में रूप में निर्धारित धनराशि देय होगी।

(1) *अग्निशमन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र तथा स्ट्रक्चरल सेफ्टी के अनुसार भवन डिजाइन आवश्यक होगा।*

(2) *उपरोक्त बायलॉज दिनांक 01–12–2018 से पूर्व संचालित नर्सरी स्कूल, क्रैच एवं प्ले ग्रुप स्कूल के लिए लागू होंगे।*

(3) *उक्त के* अतिरिक्त 7.5 मी0 चौड़ी सड़कों पर स्थित इण्टरमीडिएट विद्यालयों तक का भी शमन किया जा सकेगा।

5– <u>अन्य प्राविधान –</u>

(1) उपरोक्त योजना के अन्तर्गत आवासीय मामले में शासनादेश निर्गत होने की तिथि से 03 माह के भीतर कम्पाउण्डिंग हेतु मानचित्र सम्बन्धित प्राधिकरण में जमा करना आवश्यक होगा। मानचित्र के साथ–साथ स्वमूल्यांकन कम्पाउण्डिग धनराशि का 50 प्रतिशत धनराशि जमा करना आवश्यक होगा। किन्तु आवेदक द्वारा स्वमूल्यांकन की 50 प्रतिशत धनराशि, वास्तविक मूल्यांकन के 10 प्रतिशत से अधिक विचलन होने पर उक्त विचलन वाली धनराशि पर 10 प्रतिशत साधारण ब्याज भी देय होगा। यदि कम्पाउण्ड की धनराशि 05 लाख से कम हो तो रू0 5000 की धनराशि आवेदन शुल्क के रूप में देय होगी। यदि कम्पाउण्ड की धनराशि 5.00 लाख से अधिक हो तो रू0 10.00 हजार की धनराशि आवेदन शुल्क के रूप में देय होगी। आवेदन शुल्क के रूप में दी गयी धनराशि non-refundable होगी।

(2) उपरोक्त योजना के अन्तर्गत व्यवसायिक/सार्वजनिक–अर्द्धसार्वजनिक आदि में शासनादेश निर्गत होने की तिथि से 03 माह के भीतर कम्पाउण्डिग हेतु मानचित्र सम्बन्धित प्राधिकरण में जमा करना आवश्यक होगा। मानचित्र के साथ–साथ स्वमूल्यांकन कम्पाउण्डिग धनराशि का 50 प्रतिशत धनराशि जमा करना आवश्यक होगा। किन्तु आवेदक द्वारा स्वमूल्यांकन की 50 प्रतिशत धनराशि, वास्तविक मूल्यांकन के 10 प्रतिशत से अधिक विचलन होने पर उक्त विचलन वाली धनराशि पर 10 प्रतिशत साधारण ब्याज भी अनुमन्य होगा। यदि कम्पाउण्ड की धनराशि 05 लाख से कम हो तो रू0 5000 की धनराशि आवेदन शुल्क के रूप में देय होगी। यदि कम्पाउण्ड की धनराशि 5.00 लाख से अधिक हो तो रू0 10.00 हजार की धनराशि आवेदन शुल्क के रूप में देय होगी। आवेदन शुल्क के रूप में दी गयी धनराशि non-refundable होगी।

(3) उक्त योजना हेतु कम्पाउण्ड धनराशि की गणना प्रचलित सर्किल दरों पर अनुमन्य होगी।

(4) उक्त एकल समाधान योजना (One Time Settlement) से प्राप्त धनराशि का 75 प्रतिशत प्राधिकरण क्षेत्र में पार्किंग के निर्माण/हरित क्षेत्र विकास/स्ट्रीट लाइट के निर्माण पर व्यय किया जायेगा। यदि पार्किंग/हरित क्षेत्रविकास के अतिरिक्त अन्य मद में व्यय किया जाना अति आवश्यक हो तो उक्त स्थिति में शासन से अनुमोदन लिया जाना आवश्यक होगा।

(5) उक्त एकल समाधान योजना (One Time Settlement) से प्राप्त धनराशि का 25 प्रतिशत सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा उत्तराखण्ड नगर एवं आवास विकास प्राधिकरण को हस्तगत किया जायेगा। उडा द्वारा उक्त धनराशि पर्वतीय जनपद के नवसृजित प्राधिकरणों के कार्मिको के वेतन आदि के भुगतान हेतु आवश्कतानुसार एवं यथासमय आवंटित करेगा।

(6) उक्त एकल समाधान योजना (One Time Settlement) शासनादेश निर्गत होने की तिथि से 03 माह के लिए अनुमन्य होगी। अनुमन्य तिथि के पश्चात उक्त श्रेणी के निर्माणों के विरूद्व अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत दण्डात्मक कार्यवाही सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा की जायेगी।

(7) उपरोक्त उपविधि के प्रावधान/मानकों का विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अंगीकार किया जायेगा तथा स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि इनमें किसी परिष्कार की आवश्यकता हो, तो बोर्ड की संस्तुति सहित प्रस्ताव शासन के विचारार्थ उपलब्ध कराया जायेगा।

(8) उपरोक्त प्राविधानों से आच्छादित न होने वाले प्रकरणों के संबंध में सम्बन्धित प्राधिकरण के बोर्ड द्वारा संदर्भित औचित्यपरक प्रस्ताव प्राप्त होने पर शासन द्वारा सम्यक निर्णय लिया जा सकेगा।

(9) यदि किसी विकास प्राधिकरण की शमन उपविधि के कतिपय प्राविधान एक बार समाधान योजना (One time settlement scheme) मे वर्णित प्राविधानों से अधिक शिथिल हों, तो ऐसी स्थिति मे एक बार समाधान योजना के प्राविधान प्रभावी होगें।

(10) एकल भवन के स्वीकृत प्रयोजन से इतर किया गया प्रयोजन परिवर्तन तत्समय प्रभावी भवन उपविधि के प्रावधानों मे अनुमन्य होने की स्थिति में ही अनुमन्य होगा। ऐसे प्रकरणों में शमन की गणना वर्तमान प्रचलित दरों पर की जायेगी।

उपरोक्तानुसार प्रकरणों के निस्तारण के संबंध में प्रत्येक माह के अन्त में अद्यतन प्रगति से शासन को अवगत कराया जाए।

भवदीय,

(सुनीलश्री पांथरी)
अपर सचिव

संख्या–1152/V-2/2019–105(आ0)/2013 टी0सी0 तद्दिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित–

1– अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तराखण्ड शासन।

2– महालेखाकार, उत्तराखण्ड।

3– मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।

4– सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तराखण्ड।

5– सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन।

6– प्रमुख निजी सचिव, मा0 मंत्री, आवास विभाग, उत्तराखण्ड को मा0 आवास मंत्री जी के अवलोकनार्थ प्रस्तुत करने हेतु।

7– आयुक्त, उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद, देहरादून।

8– आयुक्त, गढ़वाल गढवाल/कुमायूं मण्डल, पौड़ी/नैनीताल।

9– उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।

10– समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।

11– सचिव, विकास प्राधिकरण, देहरादून/हरिद्वार।

12– एन0आई0सी0/गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(प्रेम सिंह राणा)
अनु सचिव।